

## 特別寄稿

# アフターコロナの首都圏マーケット分析

主要5区は、コロナ禍前のマーケット水準に

コロナの影響を受ける前まで、東京都の主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)は完全に「貸し手市場」となっていた。

港区の事例(図2参照)

2023年の繁忙期シーズン(1~3月)は、3年余り続いていた新型コロナウイルスの影響も落ち着きを見せた中で迎えた。5月8日からコロナの分類が2類から5類に移行したこともあり、賃貸住宅マーケットにはさまざまな変化が起きている。

当社が実施したアンケート結果(調査期間:23年6月15日~7月4日、調査対象:首都圏の仲介会社333社)や当社が発表するマーケットデータ(図1、2参照)を基に、コロナ禍とアフターコロナの賃貸住宅市場について解説する。

## 募集坪単価平均は最高水準に

### 22年1月めどに底打ち回復へ

22年1月までその傾向は続いた。募集戸数に関しては、コロナの影響が出る直前

主要5区全体のデータ(図1参照)を見ても、同様のトレンドとなっている。

このような背景もあり、転勤減少による法人

しをしていった方の割合はどれくらいでしたか?という調査(図3参照)では、テレワークを想定した部屋探しをした人が「5割以上」と回答した(図3参照)と回答した割合は45・3%という結果だった。この結果を見ると、コロナ収束後も一定の割合でテレワークは根付いており、

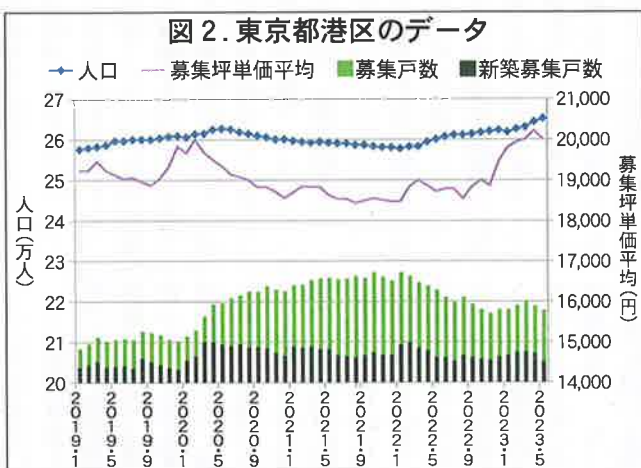
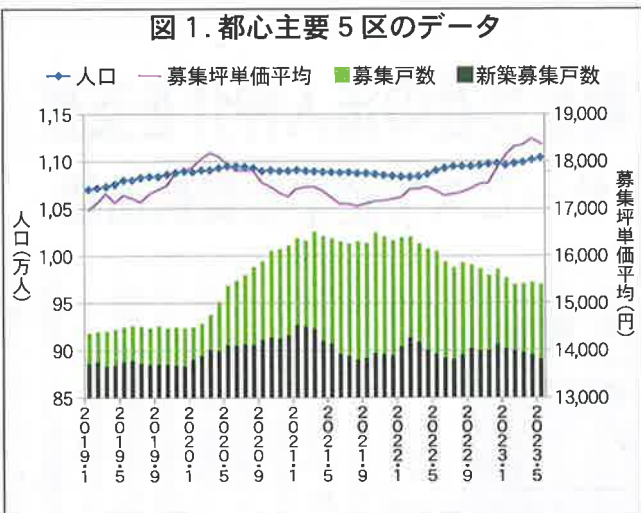
今後もカッパルや夫婦共にテレワークスペースを求めるニーズは継続していくと思われる。狭くても部屋数が多く総額の賃料を抑えられる40㎡台の2LDKなどは、現在もニーズの高さが目立つ。当社クライアントのメ

契約の鈍化、リモート授業の影響による学生向け賃貸物件の苦戦等は顕著だったが、コロナ禍でも1LDK以上のタイプやファミリー物件は堅調な稼働率を維持していた。

一定の割合で根付いた、テレワーク需要

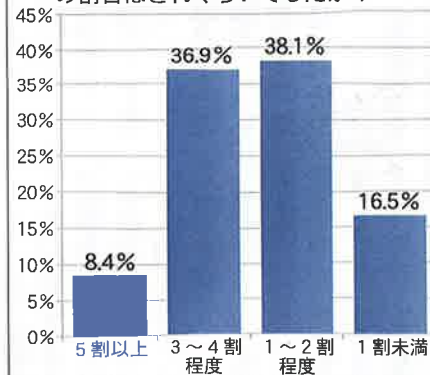
直近のアンケート結果を見ると23年の繁忙期では22年に比べ、「学生」「法人」共に反響が増加し、回復してきたとの声が多く挙がっていたが、「ファミリータイプ」に関しては一層反響が増加したとの回答が目立つ。

「2023年の繁忙期にテレワーク想定で家探にテレワーク想定で家探



※図1、2は、リーシング・マネジメント・コンサルティング(LMC)提供データを基に全国賃貸住宅新聞社で作成

図3. テレワークの消費者動向  
Q. 2023年の繁忙期(1~3月)に、テレワークの想定で家探しをしていた方の割合はどれくらいでしたか?



※LMC提供データを基に全国賃貸住宅新聞社で作成



リーシング・マネジメント・コンサルティング(東京都港区)  
**斉藤 晃一 社長**  
1976年生まれ。コンサルティングファーム、ITマーケティング企業を経て、リーシング・マネジメント・コンサルティングに入社。大手不動産ファンドやJ-REITポートフォリオのリーシング戦略策定に携わる。講演、企業研修、執筆などの実績多数。代表著書「本気で満室稼働を考える人だけが読む本」

また、都心主要5区の19年1月~23年5月までの「人口・世帯数の増減」データでは、コロナの流行前には、世帯数が人口を上回ることがなかったがコロナ禍以後、反転基調となっている。

コロナ収束後も同様の傾向が続いており、単身の流入、都心回帰の動きに注視していく必要があるだろう。

単身の流入や、都心回帰に期待  
首都圏でコロナ禍に最も苦戦していたのは、城東エリア(江東区、台東区、墨田区を中心としたエリア)の25㎡以下の単身者向けワンルームマンションだ。新築物件の供給過多による影響が大きかったが、21年後半にはADが6カ月の物件など

ポラスの賃貸

長きに渡る賃貸経営。オーナー様の近くで寄り添い、

きめ細やかな募集・管理業務で安心経営をサポート